关于规范开发商对精装修房的建议

领衔代表：周英芳

精装修房又称成品住宅房，其推出的主要目的是通过统一装修标准，节约装修耗材、降低装修安全隐患、降低毛坯房装修过程中产生的噪音污染、环境污染等问题，符合国家节能减排的方针政策。但由于国家对精装修没有统一的规范标椎（只有指导性意见），导致房企将精装修房变成了一种变相的暴利工具。同时，对于精装房交付品质的不满意，也导致了大量业主将原装修拆除，重新进行二次装修，造成了极大的资源浪费、金钱浪费和环境二次污染。

经过调研，发现精装修房子主要问题以下三个方面：

一、偷工减料。好一点的材料和差一点的材料，装修完成后消费者很难肉眼看出来，但是价格相差很多。开发商或者装修公司为了降低成本，无法避免出现偷工减料。

二、缺乏监管。目前精装修房尚无行业标准，在监管层面，也没有一个关于精装修房的交房验收标准。监管的缺失现状，催生了“利”字当头的“丛林法则”。

三、合同漏洞。有不少法律人士表示，开发商为了逃避责任，在双方签订合同时，往往有意在合同中对精装修部分进行宽泛性说明，比如只表明精装修交房，而只字不提精装修标准，或者不列出精装修部分的明细表等。

正是由于上述问题，导致后期业主和开发商之间容易发生纠纷，而受害业主面临“无法可依”的维权困境。因此我建议住建部门牵头规范指导精装修房子的监督和管理：

1、进一步完善精装房检验环节，从现在的交房检验一次，增加到三次检验（分别为事前、事中、事后）。如在主材进场后，应组织一次材料检验，对合同约定的材料品牌、型号、规格对照合同进行检验和验收。对于地板、门窗等特定产品，还应检测甲醛含量、钢材厚度等。其次，在隐蔽工程结束后进行二次检验和验收，确保隐蔽工程质量安全有保障。最后，在房屋交付前再进行最终检验，对涂料、橱柜、开关、电器等外部设施进行检验和验收。每个验收环节均邀请第三方检测机构、业主代表一起参与，提高公信力。施工方须在每个环节检验合格后，方可进入下一个施工环节，通过环环把关来提高品质管控,从源头上减少后期的投诉纠纷。

2. 出台“精装房质量保证金制度”，加强对精装房质量的品质约束。建议保证金比例不低于该房屋装修总金额的50%,业主对该房屋验收合格后签署《装修质量验收确认书》，房企凭《装修质量验收确认书》从监管账户支取保证金。如业主对房屋装修质量不认可，则可拒绝在《装修品质验收确认书》上签字，则房企无法支取50%的保证金。通过保证金约束，来督促房企提高房屋装修质量。保证金同时也可作为精装房的售后维修资金，可以解决当前消费者售后维权难的

问题。

3. 对精装房进行质量评级，评级结果向社会公示（可公示于政务网站、住建局网站、房产销售网站等），并将评级结果运用于房地产开发企业的信用评定。针对装修质量评级结果，住建部门可出台相应的奖惩政策，通过政策引导，进一步规范精装房市场、提升精装房质量。而消费者也可以通过公示的评级结果来进行理性选择，作为购房参考依据之一。

4. 切实加强对精装房销售广告的发布审核。对房地产开发企业发布的精装房销售广告和宣传资料进行严格审核，确保宣传内容的真实、准确，避免产生销售误导。对于存在虚假宣传的违法房地产广告，住建部门应给予严惩。同时，除硬件装修材料标识外，还应对样板房内的非标准尺寸家具进行明确告知，避免视觉误差导致的销售误导。

5. 加大对违法违规的处罚力度。加强对房地产开发建设的过程监管，加大对精装房弄虚作假的严查，可联合市场监督、税务等部门对精装房市场秩序进行检查、规范、整顿，严厉打击在精装修房屋开发建设中恶意违约、偷工减料等违法违规行为，及时向社会曝光典型案例，从而进一步规范精装房的市场秩序。

6. 进一步完善精装房购买合同内容。如增加《装修材料及家电配置明细清单》，列明装修材料和家电的品牌、规

格、型号等详细信息。目前的合同仅对品牌进行列明，比较笼统,须知同一品牌不同型号的建材和家电价格差别也很大。前期写得越清楚，后期纠纷就越少。同时，建议在精装房购买合同中增加”精装房质量纠纷解决办法、解决流程”等售后内容，明确争议问题的解决导向，平等维护购房人和房地产开发商的合法权益。

7.房产开发商设置工程样板房，并且根据样板房列出材料选项清单，材料的档次和品牌，展现装修材料实物照片并附说明。建立精装修行业标准和验收方法说明，便于业主对房屋的验收和监管。特别是对地暖管道和房屋防水的规范验收标准要明确要细化。根据各地区的生活特点，设计时防止房屋结构重复装修，如：现在高层阳台的设计尽量采取全封闭型，单户电梯安装门禁等等。